

# Stadt Amberg

Marktplatz 11  
92224 Amberg



## AMBERG

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>005/0086/2021</b>
	<b>Erstelldatum:</b>	<b>öffentlich</b>
	<b>Aktenzeichen:</b>	<b>19.04.2021</b>
<b>Bebauungsplanaufstellungsverfahren Amberg 157 "Raigeringer Höhe Nord"</b> <b>hier: Entscheidung zum Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und geändertem Einleitungsbeschluss mit gleichzeitigem 147. Änderungsverfahren des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes</b>		
<b>Referat für Stadtentwicklung und Bauen</b> <b>Verfasser*in: Schütz, Clemens</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>05.05.2021</b>	<b>Bauausschuss</b>
	<b>17.05.2021</b>	<b>Stadtrat</b>

### Beschlussvorschlag:

Mit Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach §12 BauGB vom 05.02.2021 und den nach dem Bauausschuss vom 24.03.2021 geänderten Planunterlagen mit Stand vom 12.04.2021 (Anlage 3) für das Vorhaben „Raigeringer Höhe Nord“ auf dem Grundstück mit der Flurnummer 3051 (Gemarkung Amberg) wird folgendes beschlossen

1. die Bewilligung des Antrags auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB,
2. die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB auf der Grundlage der geänderten Planunterlagen vom 12.04.2021,
3. die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und
4. für beide Verfahren (gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) - Parallelverfahren) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### Sachstandsbericht:

#### a) Beschreibung der Maßnahme mit Art der Ausführung

#### **Planungsanlass**

Es liegt ein Antrag auf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 05.02.2021 sowie eine nach der Vorberatung im Bauausschuss geänderte Planung vom 12.04.2021 der AHS Projektbau GmbH vor. Die grundlegende Zielsetzung der Überplanung des Bauquartiers ist in erster Linie die Schaffung von Baugrundstücken. In der Stadt Amberg besteht derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Das momentane Angebot kann diese Nachfrage nicht decken. Die Fläche eignet sich für eine bauliche Entwicklung in der Hinsicht, da sie bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Sie verbindet die beiden bestehen Wohngebiete „Raigeringer Höhe“ und „Raigeringer Süd“.

Der Vorhabenträger kann bis zum 30.09.2022 jederzeit Eigentümer der Fläche werden. Dies

ist notariell gesichert.

### **Planungsrechtlicher Stand**

Ein Teil der Fläche ist bereits durch einen älteren Bebauungsplan überplant und im FNP als Wohngebiet enthalten (AM 4D „Raigeringer Höhe“, Rechtskraft vom 04.10.1969). Der neu aufzustellende Bebauungsplan überschreibt in Teilen den Bebauungsplan AM 4D „Raigeringer Höhe“.

Im Flächennutzungsplan ist, aufgrund des Bebauungsplanes AM 4D „Raigeringer Höhe“, bereits ein Teil des Plangebietes als WA-Fläche dargestellt. Ein weiterer Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser Bereich muss im Verfahren der 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes geändert werden. Außerdem wird die Ortsrandeingrünung nach Osten, an den Rand des zukünftigen Baugebietes, verlegt.

### **Planungskonzept**

Die Änderungsvorschläge, welche aus der Diskussion im Bauausschuss am 24.03.2021 hervorgingen, wurden in die Planung eingearbeitet. Daher wurde dieser Beschluss mit der geänderten Planung angefertigt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses sind generell noch nicht alle Themen endgültig geklärt, auch weil die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch nicht durchgeführt wurde. Auch bei diesem Projekt benötigen manche Themen noch eine intensivere Betrachtung. Dies betrifft unter anderem die Themen Besucherparkplätze, Sichtdreiecke, Erschließung für die Feuerwehr und Müllabfuhr. Dies wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt und wenn nötig verbessert werden.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Amberger Altstadt an der Äußeren Raigeringer Straße auf der Anhöhe nach Kleinraiering. Es liegt in einem Wohngebiet, das im Süden durch Geschosswohnungsbauten mit bis zu 8 Geschossen und im Norden durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt wird.

Die vier Hauptbaukörper, welche sich von Ost nach West orientieren, weisen niedrige Verbindungsbaukörper auf, um hier einen harmonischen Übergang der beiden bestehenden sehr unterschiedlichen Gebiete zu erzielen. Die Baukörper werden soweit nach Süden verschoben, wie es die Abstandsflächen nach der BayBO ermöglichen, damit ein großer Abstand zu dem Einfamilienhausgebiet im Norden entsteht. Ebenso werden die Baukörper zu den nördlichen Nachbarn hin in ihrer Höhe abgestaffelt, so dass sie auch wie ihre nördlichen Nachbarn, mit einer Staffelung auf EG-, 1. OG- und Dachgeschoss-Nutzung herabgeführt werden. Die Abstandsflächen nach Norden werden problemlos eingehalten. Eine Verschattungsstudie durch einen Gutachter wurde beauftragt, dieser wird die hierfür notwendigen Beschattungsberechnungen vornehmen und auch die Entwicklung der Entwürfe hinsichtlich der Beschattungen exemplarisch dokumentieren. Hier werden aufgrund der Planungsänderung keine abwägungsrelevanten Belange gesehen.

Es ist vorgesehen, dass sämtliche Flächen sowohl auf den Dächern als auch an den Flächenbereichen der Erschließung und Tiefgaragen mit einer Dachbegrünung und einzelnen Bepflanzungen begrünt werden. Ebenso wird an den Gebäuden bei mindestens einer Fassadenseite eine Fassadenbegrünung errichtet.

Konkret wurden folgende Änderung zur Planung aus dem Bauausschuss am 24.03.2021 durchgeführt:

- Verringerung Geschossigkeit: Die Gebäude werden zu den nördlichen Nachbarn (Kirschenweg) auf EG, 1.OG und DG verringert. Eine Beschattungsstudie ist bereits beauftragt.
- Wegfall Erschließungsstraße / Verlegung Besucherparkplätze: Die gesamte Erschließungsstraße einschließlich der Besucherparkplätze am nördlichen Grundstücksrand entfällt. Die Tiefgarage wird vergrößert, sodass sämtliche Stellplätze gem. Stellplatzverordnung einschließlich der Besucherparkplätze unterirdisch angelegt werden können. Lediglich ein Zufahrtsweg, welcher ausschließlich von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann bleibt bestehen. Auch der unten liegende Wendehammer wird dadurch nicht mehr benötigt. Durch diese

Maßnahmen entfallen auch die Probleme bezüglich Winterdienst und großer Steigung der ehemals geplanten Straße, sowie der befürchtete Lichtmog zu den Nachbargebäuden.

Weitere angedachte Maßnahmen:

- KfW 55 Gebäude / Blockheizkraftwerk
- Photovoltaik Anlagen (an sinnvollen Stellen. evtl. auch an Teilen der Fassade)
- Barrierefreies, seniorengerechtes Bauen für betreutes Wohnen
- Behindertengerechte Wohnungen (bei Bedarf)
- Verstärkte Ausrichtung auf E-Mobilität für Auto und Fahrräder
- Carsharing
- Modernisierung und Instandsetzung des städtischen Spielplatzes (bei Bedarf)

## **Fachbeiträge**

### Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Einmündung in die Straße Kleinraigerung an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Hier ist aus Sicherheitsgründen das Freihalten bestimmter Sichtachsen zwingend zu beachten. Direkt anschließend an die neue Einmündung ist eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage geplant. Alle neuen Gebäude werden demnach über eine tiefergelegte Wohnstraße erschlossen. So wird verhindert, dass sich bei der großen Steigung Eis- und Schneeflächen auf dem Straßenbereich bilden. Auch kann so der Lichtmog durch Scheinwerfer nicht nach außen dringen und die angrenzenden Anwohner stören. Die für die Versiegelung zerstörte Fläche wird der Natur zurückgegeben, indem die Überdeckung mittels Bepflanzungen einen Ausgleich für betroffenen Arten schafft. Für die Paketdienste wird ein separater, zentraler Anfahrtsbereich mit entsprechenden modernen Briefkastenboxen vorgesehen, dieser ermöglicht eine zeitlich unabhängige Anlieferung und Deponierung der Pakete, weitere Anfahrten werden somit reduziert. Die Auslegung der Tiefgarage soll für die neue E-Mobilität vorbereitet und ausgerichtet werden, dies betrifft nicht nur Pkw, sondern auch weitere E-Rad- oder E-Scooter-Versorgungspunkte. Des Weiteren soll eine Station für Car-Sharing vorgesehen werden und spezielle Parkflächen für Menschen mit Behinderung, Pflegedienste o.ä. zur Verfügung gestellt werden. Um nicht den Charakter einer dunklen Durchfahrt zu erhalten und die Erschließung für die Anwohner attraktiv zu gestalten, wird die Überdachung in dem Bereich der Zugangszonen vor den Gebäuden nach oben hin geöffnet, so dass hier eine natürliche Belüftung/Belichtung und somit auch Orientierung stattfinden kann.

Das Maß der Nutzung und der daraus resultierende Fahrverkehr entspricht den gesetzlichen Vorgaben und den Bauvorschriften.

Ziel der vorgenannten Maßnahmen ist es, dass ein Fahrverkehr auf den Grundstücksflächen für die Bewohner nicht mehr notwendig ist und somit gänzlich ausgeschlossen wird. Es wird lediglich seitlich flankierend eine Abfahrt für Rettungsfahrzeuge vorgesehen.

### Immissionsschutz:

Die untere Immissionsschutzbehörde teilt mit, dass Schall von der AM30 ins Plangebiet emittiert wird. Da sich die AM30 in einem Tal befindet, wird der Schall zusätzlich durch die gegenüberliegenden Hänge reflektiert. Es ist ein Schallgutachten anzufertigen.

### Natur- und Landschaftsschutz

Die untere Naturschutzbehörde teilt mit, dass aufgrund der alten Obstbäume im Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch den Antragsteller zu beauftragen ist. Die Prüfung sollte die Beurteilungsphase 2021 bewerten.

### Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Die untere Denkmalschutzbehörde sowie das bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilen mit, dass die Fläche sondiert und dokumentiert werden muss. Dies wird zurzeit vorbereitet.

### **Weiteres Verfahren**

Nach dem Einleitungsbeschluss werden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie parallel die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die angesprochenen Gutachten werden durch den Vorhabenträger in Auftrag gegeben. Des Weiteren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Begründung und dem Umweltbericht angefertigt und der Durchführungsvertrag erarbeitet.

b) Begründung der Notwendigkeit der Maßnahme

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar

d) Ablauf- bzw. Bauzeiten- und Mittelabflussplan

### **Personelle Auswirkungen:**

---

### **Finanzielle Auswirkungen:**

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

---

c) Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

---

### **Alternativen:**

Bei nicht Durchführung des Verfahrens würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt und die Lücke zwischen den beiden Wohngebieten bestehen bleiben.

Änderungen bei der Erschließung und dem Städtebau sind im weiteren Verfahren möglich.

---

Dr. Markus Kühne, Baureferent

### **Anlagen:**

1. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, zuletzt geändert mit Wirkung vom 19.02.2021;
2. Entwurf der 147. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans i.d.F. vom 24.03.2021;
3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AM 157 „Raigeringer Höhe Nord“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 12.04.2021